

RXFW-通用审批单

标题	关于川豫区域望湖宸院项目清欠专项方案的申请	紧急程度	正常																								
流程编号	RXFW-TYSPD-2024-11-0031																										
发起人	李常伟	发起部门	区域高层																								
所在公司	川豫区域物业公司	发起日期	2024-11-14																								
审批人	黄淑丽 陈梁 李赞成 童黎萍 鄢冰清 丁树俊 林怡 欧国飞																										
请示内容	<p>尊敬的公司领导：</p> <p>川豫区域郑州望湖宸院项目截止2024年10月31日当期收费率36.33%，往欠收费率34.91%，综合收费率36.77%，净利润额-67.9万元，净利润率-43%。鉴于此项目自交付后各种历史遗留问题影响，目前已交房315户业主、未交房50户业主拖欠物业费拒交，项目收费工作遇到极大阻力。为解决遗留问题及冲刺年底收费指标，实现扭亏。特针对项目2023年12月31日前欠费业主制定如下清欠方案：</p> <table><thead><tr><th rowspan="2">账龄</th><th rowspan="2">欠费户数</th><th rowspan="2">欠费金额</th><th rowspan="2">清欠方案</th><th colspan="3">预测效果</th></tr><tr><th>往欠</th><th>当期</th><th>预存</th></tr></thead><tbody><tr><td>欠费1-22个月</td><td>365</td><td>86.12</td><td>执行8折，享受此政策业主需缴纳2024年全年物业费。如超出此折扣收取，给予超额收费金额50%用于激励员工</td><td>39.78</td><td>71.97</td><td>35.99</td></tr><tr><td>欠费150个车位</td><td>150</td><td>22.5</td><td>针对欠车位管理费业主，特申请予以减免2023年12月31日之前车位管理费，自2024年1月1日开始正常计费，享受此政策的业主需要缴纳1年车位服务费。具体说明详见附件2</td><td>/</td><td>8.1</td><td>4.85</td></tr></tbody></table> <p>实施时间：2024.11.15-2024.12.31</p> <p>按照以上方案执行，预计至年底项目当期收费率可达到62%、往欠收费率可达到60%，项目净利润率确保3%以上，实现扭亏为盈。同时助力区域公司年底提升盈利指标。</p> <p>妥否，请领导审批！</p> <p>附件1：望湖宸院往欠业主明细表</p> <p>附件2：望湖宸院项目车位减免说明</p>			账龄	欠费户数	欠费金额	清欠方案	预测效果			往欠	当期	预存	欠费1-22个月	365	86.12	执行8折，享受此政策业主需缴纳2024年全年物业费。如超出此折扣收取，给予超额收费金额50%用于激励员工	39.78	71.97	35.99	欠费150个车位	150	22.5	针对欠车位管理费业主，特申请予以减免2023年12月31日之前车位管理费，自2024年1月1日开始正常计费，享受此政策的业主需要缴纳1年车位服务费。具体说明详见附件2	/	8.1	4.85
账龄	欠费户数	欠费金额	清欠方案					预测效果																			
				往欠	当期	预存																					
欠费1-22个月	365	86.12	执行8折，享受此政策业主需缴纳2024年全年物业费。如超出此折扣收取，给予超额收费金额50%用于激励员工	39.78	71.97	35.99																					
欠费150个车位	150	22.5	针对欠车位管理费业主，特申请予以减免2023年12月31日之前车位管理费，自2024年1月1日开始正常计费，享受此政策的业主需要缴纳1年车位服务费。具体说明详见附件2	/	8.1	4.85																					
备注																											
相关流程																											
相关附件	附件1：望湖宸院往欠业主明细表.xlsx 附件2：望湖宸院项目车位减免说明.docx		74.2K 3.8M																								

流转意见

👤 | 🔍

李常伟
区域高层请查收
来自企业微信
接收人：徐晓芳

2025-04-18 14:43:57 [归档 / 转发]

	李常伟 区域高层	请查收 接收人：林宝春 2024-11-25 09:30:06 [归档 / 转发]
	相鹏旭 郑州融信融园	收到 接收人：李常伟 2024-11-19 17:18:19 [归档 / 批注]
	李常伟 区域高层	请查收 接收人：相鹏旭 2024-11-19 16:32:05 [归档 / 转发]
	欧国飞 集团高管	同意 来自企业微信 接收人：李常伟 2024-11-19 15:50:07 [审批 / 批准]
	林怡 集团高管	同意 接收人：欧国飞 2024-11-15 13:33:29 [审批 / 批准]
	丁树俊 集团高管	同意方案，建议12.31截止日前目标设定应有更高追求 接收人：林怡 2024-11-15 12:20:48 [审批 / 批准]
	鄢冰清 集团总监	同意 接收人：丁树俊 2024-11-15 11:45:32 [审批 / 批准]
	童黎萍 法务管理中心	注意政策释放话术，减少对已缴费业主的不利影响 来自企业微信 接收人：鄢冰清 2024-11-15 09:56:56 [审批 / 批准]
	李赞成 规划运营管理中心	同意，区域要鼓励和督导项目冲刺高目标。 接收人：童黎萍 2024-11-14 18:09:39 [审批 / 批准]
	陈梁 区域高层	同意，该项目因多种原因往欠催收困难，结合集团各位领导意见，制定该方案，请各位领导支持。 来自企业微信 接收人：李赞成 2024-11-14 17:05:17 [审批 / 批准]
	黄淑丽 财务管理部	1、已审核，本次申请折扣政策针对往欠物业费及车位管理费，其中物业费欠费365户，车位150户，累计欠费金额108.62万。经核算，物业费按照8折优惠，最大折扣成本17.23万（折扣成本包含第三方提成、员工奖励），车位费减免最高成本22.5万。 2、为全面了解该政策执行情况，同时避免成本重复计算，要求项目按照往欠明细模板登记，活动结束后统一计算提成和奖

励，并反馈政策执行结果。
妥否，请领导审批。

接收人：陈梁

2024-11-14 16:50:43 [审批 / 批准]



李常伟

区域高层

请公司领导审批

接收人：黄淑丽

2024-11-14 16:20:04 [发起 / 提交]